

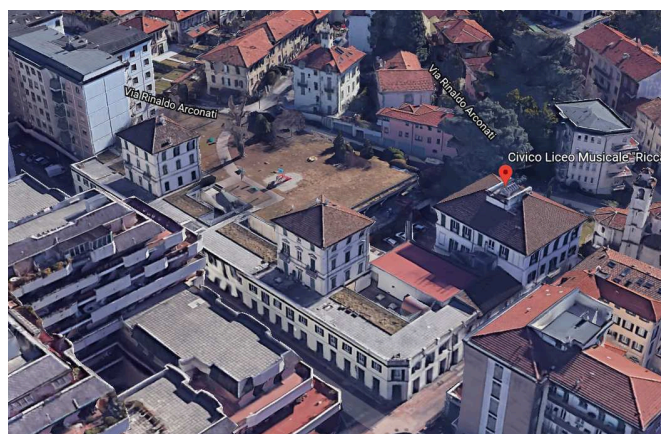


COMUNE DI VARESE

AREA X – LAVORI PUBBLICI
INFRASTRUTTURE E RETI

INTERGENERAZIONE URBANA

Un progetto di Social Housing integrato per il quartiere di Biumo Inferiore a Varese



DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

CUP B34E21001500005

IL R.U.P.

Arch. Giorgio Goi

IL DIRIGENTE

Area X Lavori pubblici, infrastrutture e reti

Ing. Giulia Bertani

Agosto 2021

SOMMARIO

1.	PREMESSA	3
2.	PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE.....	4
2.1	TIPOLOGIA DI CONTRATTO INDIVIDUATA PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA	4
2.2	FASI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE	8
3.	PRECISAZIONI DI NATURA TECNICA E PRESTAZIONALE	11
3.1	IL CONTESTO DI RIFERIMENTO.....	11
3.2	OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE	12
3.3	ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE.....	12
3.4	INPUT PROGETTUALI	13
3.5	INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME VINCOLISTICO.....	19
3.6	VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO È PREVISTO	24
3.7	IMPATTI DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI	24
3.8	STIMA DEI COSTI E FONTI DI FINANZIAMENTO	24
3.9	POSSIBILI SISTEMI DI REALIZZAZIONE DA IMPIEGARE	25
3.10	REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE	25
4.	ALLEGATI.....	30
A1 -	MANIFESTAZIONE D'INTERESSE	30
A2 -	DELIBERA CIPE N.127 DEL 22.12.2017	30
A3 -	DECRETO INTERMINISTERIALE 193_2021	30
A4 -	RELAZIONE STORICA CASA FRASCONI, VIA WALDER 44	30
A5 -	DECRETO DI VINCOLO_E	30
A6 -	SCHEDE CATASTALI	30
A7 -	SCHEMI DISTRIBUTIVI STUDENTATI.....	30
A8 -	CALCOLO PARCELLA.....	30
A9 -	PLANIMETRIE	30
A10 -	DGR N. XI / 5126 DEL 02/08/2021 – CRITERI E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DELLE RISORSE AI SOGGETTI ATTUATORI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, AI SENSI DELLA DELIBERA CIPE 127/2017	30

1. PREMESSA

Il presente documento denominato “Documento preliminare alla progettazione” (di seguito anche DPP) di cui all’articolo 23 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 per consentire al progettista di avere piena consapevolezza di ciò che viene richiesto dall’amministrazione per il perseguimento degli obiettivi posti a base dell’intervento e delle modalità con cui tali obiettivi devono essere conseguiti con i necessari approfondimenti tecnici e amministrativi. Alla data odierna non è ancora stato emanato il provvedimento attuativo previsto dall’articolo 23 comma 3 del D. Lgs. 50/2016, cioè il decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti, su proposta del Consiglio superiore dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare e del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo con il quale saranno definiti i contenuti della progettazione nei tre livelli progettuali, oltre che i contenuti del presente Documento. Nelle more dell’adozione del provvedimento attuativo, i contenuti del presente documento ripercorrono quelli previsti per il documento preliminare all’avvio della progettazione di cui all’articolo 15 comma 5 del D.P.R. 207/2010.

In riferimento a quanto indicato negli atti di programmazione approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 29/12/2020, che richiamano tra gli obiettivi strategici dell’Amministrazione, gli interventi integrati di rigenerazione urbana, la ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è un elemento fondamentale per la prevenzione del degrado dei quartieri di Varese.

L’intervento in questione è linea col “Progetto di funzionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Varese”, elaborato nel 2019, che mettendo in evidenza il patrimonio pubblico sottoutilizzato, ha individuato tra le esigenze prioritarie per la collettività la necessità di intervenire sul patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici.

Con queste premesse il Comune di Varese ha aderito ad una “manifestazione di interesse per programmi integrati di edilizia residenziale sociale (Delibera CIPE 127/2017 e 55/2019)”, con una proposta progettuale di rigenerazione urbana nel Quartiere di Biumo Inferiore, ottenendo per l’intervento un contributo economico di € 8.029.699,00.

Il cofinanziamento comporta il rispetto di un cronoprogramma del processo di attuazione condiviso con Regione Lombardia ed il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS).

Il progetto, meglio descritto nei paragrafi successivi del presente DPP, comprende più immobili dislocati in diverse vie e con differenti destinazioni. In alcuni di questi edifici è possibile intervenire subito in quanto non occupati mentre per altri immobili, l’intervento si sviluppa in successione ad altre opere pubbliche non ricomprese in questo progetto.

Proprio per questo motivo occorre sviluppare la seguente progettazione:

FASE 1

Riguarda la redazione di un **Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica** dell’intero intervento specificando tempistica e cronologia degli interventi e di spesa. **Tempo per l’esecuzione 60 gg**

FASE 2

Riguarda la redazione di un **Progetto Definitivo** (con l'acquisizione di tutti i pareri necessari di legge) dell'intero intervento, specificando tempistica e cronologia degli interventi e di spesa. **Tempo per l'esecuzione 180 gg**

Il progetto definitivo deve prevedere lo sviluppo del Progetto Esecutivo in più lotti d'intervento.

FASE 3

Lo sviluppo della progettazione esecutiva e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione deve avvenire con la predisposizione della documentazione progettuale suddivisa in n.3 lotti d'intervento e verranno messi a gara separatamente in base al cronoprogramma condiviso.

- **LOTTO 1** – Il progetto riguarda il recupero, tramite manutenzione straordinaria, degli alloggi sfitti in edifici SAP di via De Cristoforis 8 (n.5 alloggi), via Frasconi 5 (n.3 alloggi) e via Walder 37 (n. 2 alloggi) ed il recupero conservativo dell'edificio storico di via Walder 44 (oggi inagibile) con annessa corte (tra via Walder 44 e via Frasconi 10).

La riqualificazione degli alloggi degli edifici di via De Cristoforis 8, via Walder 37 e di via Frasconi 5 sono interventi necessari e propedeutici alla realizzazione del 2° Lotto d'intervento.

L'edificio di via Walder 44 è destinato a SAS (Servizi Abitativi Sociali rivolti agli studenti universitari).

Il costo parametrico per la realizzazione del 1° lotto è stato individuato in € 2.191.000,00 oltre IVA.

- **LOTTO 2** – Il progetto riguarda la ristrutturazione / riqualificazione energetica degli edifici SAP di via Frasconi 4 e via Walder 48-50, compresa la sistemazione della corte ed autorimessa interrata interna.

Con la ristrutturazione si vogliono ottenere edifici di classe energetica A.

Con l'intervento non si cambia la destinazione, alla fine dell'intervento si avranno a disposizione gli stessi alloggi SAP riqualificati.

Il costo parametrico per la realizzazione del 2° lotto è stato individuato in € 4.144.000,00 oltre IVA;

- **LOTTO 3** - Il progetto riguarda la trasformazione dell'edificio di cortina del compendio Area Cagna di via Cairoli 6 – 14 da uffici comunali a SAS (residenza per studenti universitari, l'efficientamento energetico delle 2 torri SAP e la riqualificazione del giardino area cagna posto a sud degli edifici citati).

Il costo parametrico per la realizzazione del 3° lotto è stato individuato in € 1.820.400,00.

Con riferimento alla prima parte del DPP si descrivono di seguito le precisazioni di natura procedurale.

2. PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE

2.1 TIPOLOGIA DI CONTRATTO INDIVIDUATA PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Contratto per l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria

In conformità al combinato disposto degli articoli 23 comma 2, 24 comma 1, e 46 del D.lgs. n. 50/2016 attinenti ai soggetti cui ricorrere per l'espletamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria, ove rientrano i servizi da affidare, si è ritenuto di dover ricorrere a professionalità esterne all'Amministrazione; Il servizio professionale oggetto di affidamento prevede la redazione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica per l'intero intervento di

rigenerazione urbana, la redazione del progetto definitivo, la redazione dell'esecutivo ed il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione.

L'importo complessivo dell'intervento è di € 10.858.260,00, di cui per lavori e sicurezza € 8.350.000,00, per somme a disposizione € 2.192.000,00 e per accantonamenti per accordi bonari € 316.260,00

Per lo svolgimento dei servizi di cui sopra, verrà individuato un operatore economico qualificato, nelle forme di cui all'art. 46, comma 1 lett. a) b) c) d) e) ed f) del D.lgs. n. 50/2016 s.m.i.

Redazione dello Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica, la progettazione definitiva, esecutiva e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione dell'intero intervento di rigenerazione urbana di Biumo Inferiore

Ai fini della determinazione del valore dei servizi professionali, ai sensi dell'art. 24 comma 8 del D.lgs. n. 50/2016, sono state utilizzate le tabelle ed i criteri di cui al D.M. 17 giugno 2016, applicati all'importo presunto dei lavori di € 8.350.000,00. Sulla base della classificazione prevista nella tabella Z-1 allegata al citato D.M. 17 giugno 2016, le opere da realizzare sono classificate come segue:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Costo Categorie(€) <<V>>
	Codice	Descrizione	
EDILIZIA	E.22	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza	5.010.000,00
IMPIANTI	IA.02	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	2.087.500,00
IMPIANTI	IA.03	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice	1.252.500,00

L'importo degli onorari pari a complessivi € 721.801,74 oltre alla cassa previdenziale e all'I.V.A. di legge, ed è determinato nel seguente modo:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Costo Categorie(€) <<V>>	Onorario (€)	Incidenza prestazioni
	Codice	Descrizione			
EDILIZIA	E.22	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza	5.010.000,00	489.101,62	67,79%
IMPIANTI	IA.02	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	2.087.500,00	122.264,44	16,94%
IMPIANTI	IA.03	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice	1.252.500,00	110.435,68	15,30%

Redazione Relazione Geotecnica e Geologica fabbricato di via Walder 44 (CASA FRASCONI)

Ai fini della determinazione del valore dei servizi professionali, ai sensi dell'art. 24 comma 8 del D.lgs. n. 50/2016, sono state utilizzate le tabelle ed i criteri di cui al D.M. 17 giugno 2016, applicati all'importo presunto dei lavori di € 1.496.000,00. Sulla base della classificazione prevista nella tabella Z-1 allegata al citato D.M. 17 giugno 2016, le opere da realizzare sono classificate come segue:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Costo Categorie(€) <<V>>
	Codice	Descrizione	
EDILIZIA	E.22	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza	897.600,00
IMPIANTI	IA.02	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	374.000,00
IMPIANTI	IA.03	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice	224.400,00

L'importo degli onorari pari a complessivi **€ 24.288,32** oltre alla cassa previdenziale e all'I.V.A. di legge, ed è determinato nel seguente modo:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Costo Categorie(€) <<V>>	Onorario (€)	Incidenza prestazioni
	Codice	Descrizione			
EDILIZIA	E.22	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza	897.600,00	15.360,09	63.24%
IMPIANTI	IA.02	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	374.000,00	4.843,44	19.94%
IMPIANTI	IA.03	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice	224.400,00	4.084,79	16.82%

L'importo complessivo del servizio di progettazione risulta essere di € 746.090,06.

OPZIONE

Servizio di Direzione lavori e di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dell'intero intervento di rigenerazione urbana di Biumo Inferiore

Ai fini della determinazione del valore dei servizi professionali, ai sensi dell'art. 24 comma 8 del D.lgs. n. 50/2016, sono state utilizzate le tabelle ed i criteri di cui al D.M. 17 giugno 2016, applicati all'importo presunto dei lavori di € 8.350.000,00. Sulla base della classificazione prevista nella tabella Z-1 allegata al citato D.M. 17 giugno 2016, le opere da realizzare sono classificate come segue:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Costo Categorie(€) <<V>>
	Codice	Descrizione	
EDILIZIA	E.22	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza	5.010.000,00
IMPIANTI	IA.02	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	2.087.500,00
IMPIANTI	IA.03	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice	1.252.500,00

L'importo degli onorari pari a complessivi **€ 419.360,08** oltre alla cassa previdenziale e all'I.V.A. di legge, ed è determinato nel seguente modo:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Costo Categorie(€) <<V>>	Onorario (€)	Incidenza prestazioni
	Codice	Descrizione			
EDILIZIA	E.22	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza	5.010.000,00	277.246,36	66.11%
IMPIANTI	IA.02	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	2.087.500,00	74.398,47	17,74%
IMPIANTI	IA.03	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice	1.252.500,00	67.715,25	16,15%

L'importo complessivo del servizio di Progettazione ed esecuzione lavori risulta essere di :	
<i>Redazione dello Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica, la progettazione definitiva, esecutiva e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione dell'intero intervento di rigenerazione urbana di Biumo Inferiore</i>	€ 721.801,74
<i>Redazione Relazione Geotecnica e Geologica fabbricato di via Walder 44 (CASA FRASCONI)</i>	€ 24.288,32
<i>Servizio di Direzione lavori e di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dell'intero intervento di rigenerazione urbana di Biumo Inferiore</i>	€ 419.360,08
Totale	€ 1.165.450,14

2.2 FASI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE

Di seguito vengono elencate le fasi di progettazione da sviluppare, la loro sequenza logica ed i tempi attribuiti dall'Amministrazione per lo svolgimento di ciascuna fase.

Sviluppo de progetto di fattibilità Tecnica ed economica – 60 giorni

A partire dal concept progettuale presentato in sede di gara il professionista dovrà redigere:

- schema spaziale (masterplan complessivo dell'intera area comprendente tutti gli interventi previsti);
- Individuazione lotti d'intervento
- relazione tecnico-illustrativa;
- planimetrie ed elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni per ogni edificio);
- quadro economico complessivo e per singolo lotto d'intervento;
- cronoprogramma finanziario e tecnico che evidenzia le fasi di avanzamento di spesa e lavori per lotti di intervento.

Dalla comunicazione alla Società incaricata dell'avvenuta approvazione dello Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica, la stessa ha tempo **180 giorni per la Redazione del Progetto Definitivo dell'intero intervento**, compreso il tempo necessario per l'emissione dei pareri favorevoli da altri Enti (il ritardo dell'emissione dei pareri da altri enti non viene conteggiato nella tempistica di redazione nel progetto definitivo).

Dalla comunicazione alla Società incaricata l'avvenuta approvazione del Progetto Definitivo, la stessa ha tempo **60 giorni per la Redazione del progetto Esecutivo 1° Lotto d'intervento**.

Approvato il progetto Esecutivo 1° Lotto d'intervento, la Società incaricata avvia la progettazione esecutiva dei **Lotti d'intervento 2 e 3** con le stesse tempistiche definite nel 1° Lotto d'intervento.

PROGETTO DEFINITIVO

Ai sensi dell'art. 23, comma 3, del D.lgs. n. 50/2016 i contenuti dei livelli di progettazione previsti per le opere di che trattasi sono quelli definiti con l'apposito Decreto Ministeriale. Sino alla data di entrata in vigore del citato decreto, ai

sensi dell'art. 216, comma 4, del D.lgs. n. 50/2016, si applicano gli articoli dal 24 al 32 del D.P.R. n. 207/2010 e gli allegati, o le parti di allegati, ivi richiamate:

- relazione generale (vedi art. 25 del D.P.R. n. 207/2010);
- relazioni tecniche e relazioni specialistiche quali (vedi art. 26 del D.P.R. n. 207/2010):
 - a) relazione idrologica e idraulica;
 - b) relazione sulle strutture;
 - c) relazione tecnica delle opere architettoniche;
 - d) relazione tecnica impianti;
 - e) relazione che descrive la concezione del sistema di sicurezza per l'esercizio e le caratteristiche del progetto;
- relazione sismica;
- relazione tecnica finalizzata a dimostrare la conformità ai criteri minimi ambientali di cui alle specifiche tecniche dell'allegato 1 del Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 24/12/2015;
- rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- elaborati grafici (vedi art. 28 del D.P.R. n. 207/2010);
- calcoli delle strutture e degli impianti (vedi art. 29 del D.P.R. n. 207/2010);
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici (vedi art. 30 del D.P.R. n. 207/2010);
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi (vedi art. 32 del D.P.R. n. 207/2010);
- computo metrico estimativo (vedi art. 32 del D.P.R. n. 207/2010);
- quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza (vedi art. 32 del D.P.R. n. 207/2010).
- elaborati e relazioni di progettazione antincendio;
- elaborati e relazioni per i requisiti acustici;
- relazione energetica;
- aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza.

PROGETTO ESECUTIVO

Ai sensi dell'art. 23, comma 3, del D.lgs. n. 50/2016 i contenuti dei livelli di progettazione previsti per le opere di che trattasi sono quelli definiti con l'apposito Decreto Ministeriale. Sino alla data di entrata in vigore del citato decreto, ai sensi dell'art. 216, comma 4, del D.lgs. n. 50/2016, si applicano gli articoli dal 33 al 43 del D.P.R. n. 207/2010 e gli allegati, o le parti di allegati, ivi richiamate:

- relazione generale (vedi art. 34 del D.P.R. n. 207/2010);
- relazioni specialistiche (vedi art. 35 del D.P.R. n. 207/2010);
- relazioni tecniche, con allegati elaborati grafici, finalizzate a dimostrare la conformità ai criteri minimi ambientali di cui alle specifiche tecniche dell'allegato 1 del Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 24/12/2015;
- elaborati grafici (vedi art. 36 del D.P.R. n. 207/2010);
- calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti (vedi art. 37 del D.P.R. n. 207/2010);
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti (vedi art. 38 del D.P.R. n. 207/2010);

- piano di sicurezza e di coordinamento e quadro di incidenza della manodopera (vedi art. 39 del D.P.R. n. 207/2010);
- cronoprogramma dei lavori (schema WBS – Work Breakdown Structure); (vedi art. 40 del D.P.R. n. 207/2010);
- elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi (vedi art. 41 del D.P.R. n. 207/2010);
- computo metrico estimativo e quadro economico (vedi art. 42 del D.P.R. n. 207/2010);
- quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera;
- schema di contratto e capitolato speciale di appalto (vedi art. 43 del D.P.R. n. 207/2010);

Nella predisposizione degli elaborati progettuali dovrà tenersi conto delle seguenti indicazioni:

- gli schemi grafici dovranno contenere gli elementi necessari per la puntuale definizione delle opere ed il facile e corretto riscontro delle quantità previste in progetto;
- le modalità esecutive e le caratteristiche dei materiali da costruzione dovranno essere puntualmente illustrate negli elaborati grafici e relazionali nonché nel capitolato d'appalto.

Il livello di definizione delle opere in progetto deve essere sviluppato in modo da consentire che ogni elemento sia identificabile in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. A tal fine ogni elemento, componente o materiale, considerato nel progetto deve essere univocamente individuato, onde consentirne la inequivocabile rintracciabilità nei differenti elaborati, preferibilmente attraverso un codice che lo riconduca agevolmente dalla tavola grafica alla descrizione delle caratteristiche tecniche, dimensionali e prestazionali e delle modalità di posa in opera, al prezzo unitario, al computo metrico e alla stima del costo, alle relazioni di calcolo, al capitolato speciale d'appalto.

Gli elaborati progettuali devono essere studiati, ai livelli di dettaglio coerenti con la specifica fase progettuale, in modo tale che le informazioni siano univoche e rintracciabili, specifiche, esaustive, rispettose della libera concorrenza, prodotte in documenti unitari.

Le voci descrittive degli elementi tecnici devono consentire di individuare sul mercato più prodotti in grado di soddisfare le prestazioni richieste. La denominazione di prodotti commerciali è pertanto ammessa soltanto se ritenuta utile a titolo esemplificativo ed accompagnata dalla dicitura "o equivalente". Tale possibilità non esime l'affidatario dall'obbligo di fornire la precisa descrizione delle caratteristiche tecniche e prestazionali richieste, in quanto indispensabile per la scelta di prodotti equivalenti.

Il progetto deve costituire, nei contenuti e nella forma, la risultante organica del coordinamento di più discipline specialistiche.

In ordine ai contenuti, le informazioni dei differenti elaborati del progetto devono essere coerenti tra loro e con le altre opzioni progettuali ad esse collegate.

Circa la forma, i documenti progettuali devono essere redatti in modo omogeneo evitando il mero assemblaggio di contributi eterogenei (criteri, modalità e/o software diversi, ridondanze o difficoltà di raffronto tra elaborati, ...).

Il progetto deve risultare conforme in ogni sua parte alle disposizioni di legge ed agli atti amministrativi emanati per la loro applicazione, intendendosi le fonti normative richiamate in questo documento indicative e non esaustive.

Nel dubbio delle fonti giuridiche da utilizzare (es.: in merito a prescrizioni, metodi di calcolo o di verifica, altri aspetti applicativi, ...) e delle norme tecniche da applicare alle componenti di maggior rilievo, l'affidatario deve preventivamente concordarle con il responsabile unico del procedimento (RUP).

Le norme tecniche devono essere individuate preferibilmente in ambito europeo (norme EN).

In carenza di tali riferimenti o in funzione di elevati standard qualitativi dell'opera, l'affidatario può motivatamente proporre riferimenti tecnici di altri paesi o di associazioni di categoria (norme DIN, NF, SIA, ASTM, ASHRAE, codici di buona pratica, ...).

L'entrata in vigore di norme giuridiche o la formalizzazione di norme tecniche che modificano, nel corso della progettazione, quelle individuate nel piano di sviluppo del progetto comportano la corrispondente modificazione di queste ultime, in modo tale che il progetto risulti conforme alle norme giuridiche ed a quelle tecniche vigenti al momento della sua consegna all'Amministrazione appaltante.

L'affidatario deve garantire la rispondenza del progetto alle prescrizioni e indicazioni ricevute, in fase interlocutoria, dagli enti preposti al rilascio ad eventuali autorizzazioni di legge e quindi:

- redigere, nei tempi e nei modi stabiliti da ciascun ente, la documentazione occorrente per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie al compimento dell'opera;
- rapportarsi con gli enti ed uniformarsi alle loro indicazioni sin dalle fasi iniziali della progettazione;
- apportare al progetto le modifiche o integrazioni da essi richieste, senza che questo comporti slittamenti o ritardi nei tempi di consegna contrattualmente stabiliti.

Il progetto deve essere sviluppato in modo da minimizzare il rischio di imprevisti in tutte le fasi del ciclo dell'opera (dalla progettazione al collaudo) e, in tal senso, all'Affidatario compete l'onere di effettuare: i rilievi e le analisi di definizione dello stato di fatto; le verifiche e gli accertamenti propedeutici alla osservanza dei vincoli individuati.

L'affidatario è tenuto ad effettuare, con tutti gli Enti la cui giurisdizione interagisce con il progetto, le verifiche necessarie ad assicurare il rispetto dei vincoli di legge e l'eliminazione del rischio di imprevisti per carenti valutazioni. Il progetto deve essere conforme ai vincoli rilevati.

Il progettista dovrà fornire tutti gli elaborati progettuali sia in supporto informatico che cartaceo.

Per quanto attiene agli elaborati progettuali su supporto informatico, i files attinenti agli elaborati grafici dovranno essere in formato dwg/dwf mentre gli elaborati amministrativi dovranno essere in formato doc/pdf. Una copia in formato pdf di tutti gli elaborati progettuali dovrà essere presentata sottoscritta digitalmente dal/dai professionisti che hanno redatto gli elaborati.

Gli elaborati progettuali in formato cartaceo dovranno essere prodotti in n. 3 copie, che andranno fornite alla stazione appaltante debitamente sottoscritti dal/dai professionisti che hanno redatto gli elaborati. Dovranno altresì essere fornite tutte le copie degli elaborati necessari per l'ottenimento di eventuali pareri e autorizzazioni da parte di enti terzi.

I progetti sono sottoposti per l'approvazione dell'Amministrazione appaltante a verifica in corso di elaborazione ed alla loro conclusione. La verifica nel caso di specie potrà essere effettuata dal RUP ai sensi dell'art. 26, comma 6, lettera d) del D.lgs. n. 50/2016.

L'affidatario non può modificare elaborati progettuali già verificati senza il formale e motivato assenso del RUP.

3. PRECISAZIONI DI NATURA TECNICA E PRESTAZIONALE

3.1 IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

A partire dal 2018, il Comune di Varese ha intrapreso un percorso di riflessione sulle potenziali strategie di rifunzionalizzazione del proprio patrimonio immobiliare pubblico.

Nel 2019 è stato elaborato il *"Progetto di funzionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Varese"* evidenziando una pluralità di scenari in grado di valorizzare il patrimonio pubblico sottoutilizzato, rispondendo ad alcune esigenze prioritarie, tra le quali intervenire sul patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici al fine di

riqualificarlo, valorizzarlo ed utilizzarlo nel pieno delle sue capacità.

Uno scenario, ha messo in evidenza un insieme di immobili collocati nel Quartiere di Biumo Inferiore, area centrale con una grande potenzialità di connessione e caratterizzata da un tessuto storico con elevata qualità architettonica, ma anche la necessità di opere manutentive necessarie per preservare gli immobili e migliorarne la fruizione.

Queste considerazioni, sommate alla riduzione dell'offerta commerciale, invecchiamento della popolazione residente ha incrementato al fragilità sociale del quartiere stesso.

L'intervento di rigenerazione urbana proposto intende riqualificare il patrimonio pubblico e in particolare l'Edilizia Residenziale Sociale del Centro Storico di Biumo Inferiore al fine di rafforzare il tessuto sociale ed essere un intervento che spinga la rigenerazione urbana dell'intero quartiere.

3.2 OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE

Gli obiettivi che si intendono perseguire con questo progetto è l'Intergenerazione Urbana del Quartiere di Biumo Inferiore attraverso un processo di riqualificazione di edifici pubblici.

Tre gli obiettivi specifici:

- 1) Aumentare l'offerta di **servizi abitativi pubblici (SAP)** raggiungendo il pieno utilizzo del patrimonio SAP esistente nel quartiere;
- 2) Aumentare l'offerta di **servizi abitativi sociali (SAS)**, attivando, uno studentato diffuso su due sedi, volto a favorire un processo di intergenerazione promuovendo mixité e legami trasversali tra fasce di popolazioni diverse;
- 3) **Innescare un processo di rigenerazione del quartiere di Biumo Inferiore**, attraverso un'offerta di servizi urbani e di prossimità e un'azione di potenziamento delle infrastrutture urbane (sistema del verde pubblico) coerente con la politica dei centri civici e con i progetti strategici per lo sviluppo territoriale.

3.3 ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE

Rigenerazione urbana per combattere degrado e rivivere i quartieri.

L'intervento sui fabbricati ad uso SAP ed una volta conclusosi anche con destinazione SAS, permette di ripristinare la qualità architettonica di un patrimonio storico sottoutilizzato ed in alcuni casi anche in stato di abbandono.

Oltre a rimuovere condizioni di degrado legate al sottoutilizzo e all'abbandono, questo intervento ha lo scopo di promuovere una diversa percezione del contesto, mettendone in evidenza le potenzialità, dal punto di vista della qualità abitativa e della capacità di generare mix virtuosi tra funzioni residenziali e servizi e tra differenti tipologie di utenti. In altre parole, l'intervento sulle corti punta a migliorare la fruizione e percezione di un esempio pregevole di architettura lombarda, promuovendone un uso collettivo contemporaneo e innovativo, che presta particolare attenzione agli spazi aperti comuni e ai piani terra.

Gli interventi di urbanizzazione secondaria previsti guardano proprio agli spazi aperti e alle aree verdi, riguardando in particolare la riqualificazione del Giardino di Via Arconati adiacente al Compendio Cagna, oggi considerato come uno spazio verde problematico.

Nell'insieme, il progetto punta a incidere sulle dinamiche socio-demografiche di un quartiere che, per quanto centrale, presenta elementi di marginalità e fragilità; lo fa introducendo elementi ed utenti nuovi, soprattutto per mezzo della realizzazione di uno studentato integrato diffuso, fortemente radicato nel tessuto esistente.

Lo studentato è pensato non solo come risposta pertinente, efficacemente localizzata, alla documentata domanda di residenzialità universitaria, ma come fattore di attrazione di una componente generazionale nuova, che possa fare da volano per l'attrazione di nuovi, futuri abitanti e di funzioni urbane che sostituiscano quelle tradizionali in declino (botteghe, negozi).

Questa proposta si integra, rispetto a queste finalità e strategie, con le politiche di Piano e con le altre progettualità che investono l'area, puntando soprattutto a rafforzare la sinergia con l'azione di rigenerazione avviata dal Piano Stazioni, finanziato dal Bando Periferie della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

3.4 INPUT PROGETTUALI

In linea generale gli input progettuali da rispettare sono quelli definiti all'interno Delibera CIPE 127/2017 ed elaborati nella proposta inoltrata nella manifestazione di interesse di cui alla DGR n.2528 del 26.11.2019, la quale ha permesso di ottenere il contributo economico.

Al fine di perseguire gli obiettivi definiti nei paragrafi precedenti, le riqualificazioni da attuare, vengono elaborate e realizzate su 3 LOTTI d'INTERVENTO:

LOTTO 1

- a) Restauro Conservativo del fabbricato di via Walder 44 - "CASA FRASCONI" - da destinarsi a studentato (SAS).
Compresa la corte di pertinenza (corte Walder 44 – Frasconi 10).

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
Via Walder 44/ Via Frasconi 10	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Terra	VA	11	451	1
Piano Terra	VA	11	451	2
Piano Terra	VA	11	451	3
Piano Primo	VA	11	451	4
Piano Primo	VA	11	451	5
Piano Primo	VA	11	451	6
Piano Primo	VA	11	451	7
Piano Primo	VA	11	451	8
Piano Secondo	VA	11	451	9
Piano Secondo	VA	11	451	10
Piano Secondo	VA	11	451	11

Si tratta di un immobile vincolato del XV secolo di cui si allega relazione storica e conservativa.

L'intervento comprende tutte le opere di consolidamento statico-strutturale, di ripristino della funzionalità dell'involucro, di consolidamento e restauro degli intonaci e degli apparati decorativi, di ripristino delle funzionalità degli spazi interni, con realizzazione di nuovi sistemi impiantistici, organizzazione di nuova distribuzione interna, inserimento (ove ammissibile) di sistemi meccanici di risalita;

- b) Interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria di alloggi SAP attualmente non assegnati collocati presso diverse strutture:

- n.5 alloggi collocati nello stabile di via De Cristoforis, 23 come di seguito descritti:

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Terra int 3	VA	11	459	4
Piano Terra int 4	VA	11	459	5
Piano Primo int 5	VA	11	459	16
Piano Secondo int 11	VA	11	459	18
Piano Secondo int 9	VA	11	459	21

- n.3 alloggi collocati nello stabile di via Frasconi, 5 come di seguito descritti:

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Terra int 2	VA	11	456	38
Piano Secondo int 5	VA	11	456	41
Piano Secondo int 1	VA	11	456	42

- n.2 alloggi collocati nello stabile di via Walder, 37 come di seguito descritti:

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Terra int 1	VA	11	4942	23
Piano Primo int 2	VA	11	4942	24

- c) Interventi di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria degli stabili SAP di via Frasconi 2, di via Frasconi 8, via Frasconi 10.

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Via Frasconi 2				
Piano Primo int 1	VA	11	11076	3
Piano Secondo int 2	VA	11	11076	4

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
Via Frasconi 8	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Primo int 1	VA	11	5208	504
Piano Primo int 2	VA	11	5208	505
Piano Secondo int 3	VA	11	5208	506
Piano Secondo int 4	VA	11	5208	507

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
Via Frasconi 10	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Primo int 1	VA	11	6448	506
Piano Primo int 2	VA	11	6448	505

LOTTO 2

- d) Ristrutturazione degli edifici SAP di Walder, 48-50 e di via Frasconi, 4 compresa la corte e rimessa interrata.

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
Via Frasconi 4	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Terra int 1U	VA	11	448	503
Piano Primo int 5	VA	11	448	507
Piano Primo int 2	VA	11	448	508
Piano Primo int 4	VA	11	448	506
Piano Primo int 3	VA	11	448	509
Piano Secondo int 9	VA	11	448	511
Piano Secondo int 6	VA	11	448	512
Piano Secondo int 8	VA	11	448	513
Piano Secondo int 7	VA	11	448	510
Piano Terzo int 11	VA	11	448	514
Piano Terzo int 10	VA	11	448	515

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
Via Walder 48	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Terra int 1U	VA	11	447	504
Piano Terra int 1	VA	11	447	505
Piano Primo int 2	VA	11	447	503
Piano Secondo int 3	VA	11	447	507

Piano Secondo int 4	VA	11	447	506
Piano Terzo int 6	VA	11	447	508
Piano Terzo int 7	VA	11	447	509

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
Via Walder 50	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Primo int 1	VA	11	446	509
Piano Primo int 2	VA	11	446	510
Piano Secondo int 4	VA	11	446	511
Piano Secondo int 3	VA	11	446	512
Piano T/Primo int 2	VA	11	446	503

Gli interventi previsti sono i seguenti:

- interventi di efficientamento energetico: sostituzione degli infissi, coibentazione delle coperture (previa verifica dello stato di conservazione delle travature e dei manti in coppi ed eventuale rifacimento degli stessi), coibentazione interna, sostituzione degli impianti di generazione termica con ricorso a impianti ad elevata efficienza (previa valutazione delle opzioni di ricorso a sistemi in pompa di calore), sostituzione degli apparecchi illuminanti delle parti comuni, con ricorso a tecnologie LED a basso consumo;
- interventi di miglioramento sismico: da dettagliare, previa verifica dello stato di conservazione dei solai e delle murature;
- interventi di manutenzione straordinaria delle facciate e dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche, consistenti nel consolidamento degli intonaci, nelle ritinteggiature, nella eventuale sostituzione o riparazione di pluviali e di sistemi di oscuramento (persiane);
- interventi puntuali di riqualificazione delle reti;
- interventi di riqualificazione degli alloggi: rifacimento degli impianti elettrici e idrico-fognari, con relative assistenze murarie, finiture;
- interventi di riqualificazione dell'area comune (corte interna): ripavimentazione ed arredo.

LOTTO 3

- e) Ristrutturazione del fabbricato di cortina del Compendio Area Cagna.

Attualmente questo fabbricato al piano terra ed al primo piano è utilizzato da spazi commerciali ed uffici.

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
Via Cairoli 6/14	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Terra	VA	11	408	514
Piano Terra	VA	11	408	525

Piano Terra	VA	11	408	526
Piano Terra	VA	11	408	536
Piano Terra	VA	11	408	537
Piano Terra	VA	11	408	538
Piano Terra	VA	11	408	515
Piano Primo	VA	11	408	517
Piano Primo	VA	11	408	518
Piano Primo	va	11	408	527
Piano Primo	VA	11	408	528
Piano Primo	VA	11	408	529

L'intervento consiste in:

- cambio di destinazione d'uso trasformando gli spazi in residenze sociali rivolte a studenti universitari (SAS): occorre realizzare una nuova organizzazione interna, con l'inserimento di nuovi blocchi bagni a servizio delle camere e delle aree comuni, di nuovi impianti per cucine e compatibilmente con gli spazi a disposizione, di nuovi sistemi meccanici di risalita;
- efficientamento energetico: sostituzione degli infissi, coibentazione delle coperture e dell'involucro, con eventuale realizzazione di tetto giardino, per l'incremento dell'inerzia termica delle coperture e sistemi di raccolta e riuso delle acque meteoriche, sostituzione degli impianti di generazione termica con ricorso ad impianti ad elevata efficienza, sostituzione degli apparecchi illuminanti, con ricorso a tecnologie LED a basso consumo;

f) Interventi puntuali di efficientamento energetico presso gli alloggi SAP delle due Torri:

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
Via Cairoli 6	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Secondo int 3	VA	11	408	520
Piano Secondo int 4	VA	11	408	519
Piano Terzo int 5	VA	11	408	522
Piano Terzo int 6	VA	11	408	521
Piano Quarto int 7	VA	11	408	524
Piano Quarto int 8	VA	11	408	523

UBICAZIONE	DATI CATASTALI			
Via Cairoli 14	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Piano Secondo int 1	VA	11	408	530
Piano Secondo int 2	VA	11	408	531
Piano Terzo int 3	VA	11	408	532
Piano Terzo int 4	VA	11	408	533

Piano Quarto int. 5	VA	11	408	534
Piano Quarto int 6	VA	11	408	535

L'intervento consiste in:

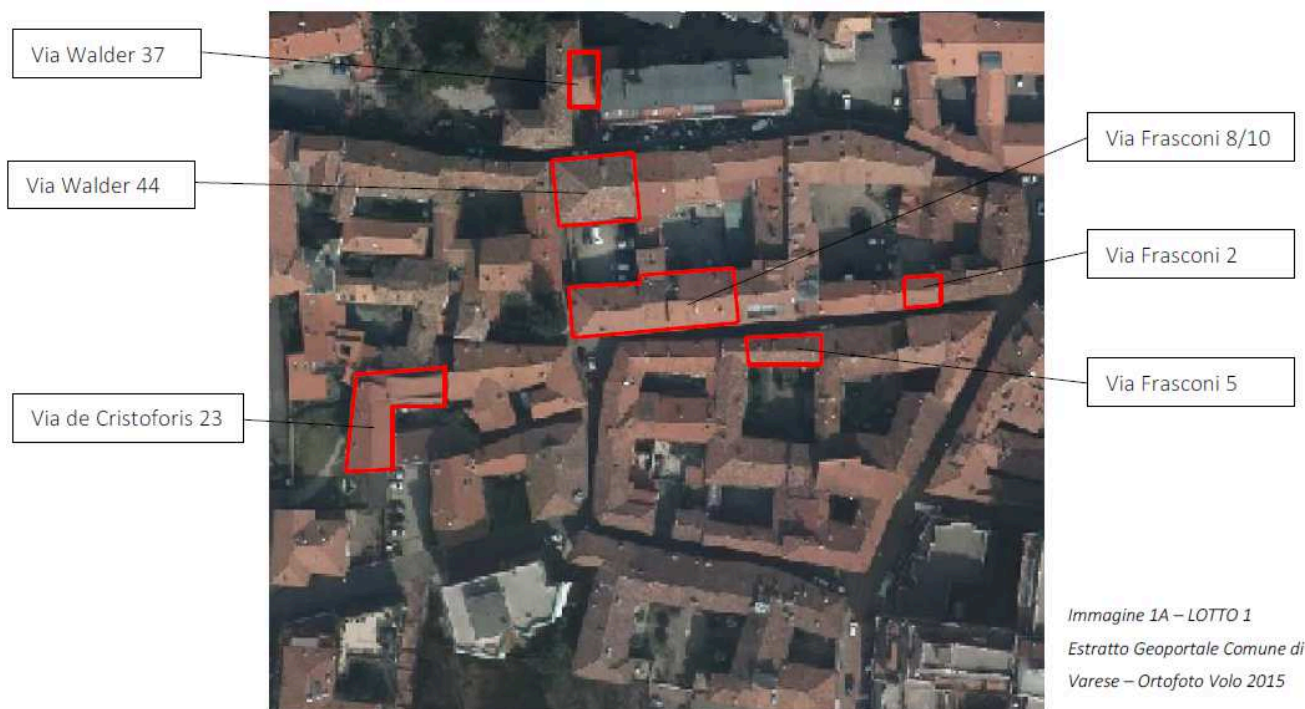
- dispositivi di contabilizzazione
- apparecchi illuminanti nelle parti comuni;

g) Giardino adiacente di via Arconati:

- interventi sulla pubblica illuminazione finalizzati all'efficientamento energetico;
- interventi di riqualificazione funzionale: inserimento di aree gioco e playground (basket, ping-pong);
- interventi di riqualificazione del verde: nuove piantumazioni, finalizzate alla schermatura dal sole e dal rumore, nonché ad aumentare il valore ecologico dell'area (miglioramento del microclima, mitigazione acustica, attrazione di specie e aumento della biodiversità).

3.5 INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME VINCOLISTICO

L'insieme degli immobili oggetto d'intervento sono collocati nel Quartiere centrale di Biumo Inferiore.



Via Cairoli 6/14



Immagine 1C – LOTTO 3

*Estratto Geoportale Comune di
Varese – Ortofoto Volo 2015*

Per i fabbricati oggetto di interventi di
via Frascioni e di via Walder non
formula particolari funzioni.

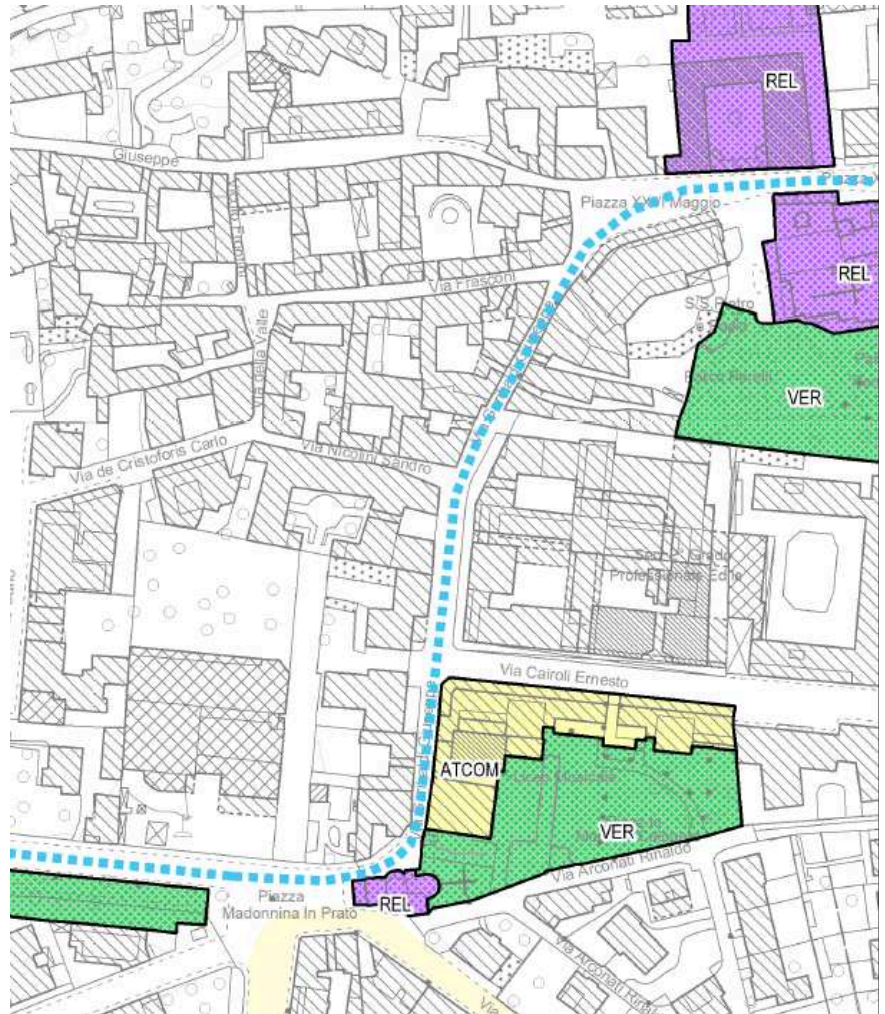


Immagine 2 – Estratto Piano dei Servizi Foglio 23

Immagine 3 - Estratto Piano delle Regole Foglio 23

La Carta della Sensibilità Paesistica del Piano delle Regole identifica le aree d'intervento di *Classe V – Sensibilità molto Alta*.



Immagine 4

Estratto Piano delle Regole- Carta della Sensibilità Paesistica Foglio 4

Per ulteriore documentazione cartografica e tecnica/normative si rimanda al SIT – Sistema Informativo territoriale del sito web del Comune di Varese con accesso disponibile al seguente link <http://www.varese.cportal.it>

3.6 VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO È PREVISTO

Con riferimento alla presenza di tipologie di vincolo, si rappresenta che l'area direttamente interessata dall'intervento in progetto:

- non risulta soggetta a vincolo idrogeologico (R.D.L. 30/12/23 n. 3267 e R.D. 16/05/1926 n. 1126);
- non risulta soggetta a vincolo archeologico (D.L.vo 42/2004 e s.m.i.);
- risulta soggetta a vincolo paesaggistico (L. 29/06/1939 n. 1497 oggi D.L.vo 42/2004 e s.m.i.);
- non risulta soggetta a vincolo monumentale (L. 01/06/1939 n. 1089 oggi D.L.vo 42/2004 e s.m.i.);
- nella carta della sensibilità paesistica è perimetrata nella classe V Sensibilità molto alta;
- nella carta dei vincoli antropici e infrastrutturali è perimetrata quale Centro abitato – codice della Strada (D.Lgs n. 285 del 30/04/1992, DGC n. 689 del 28.12.2011).

Per la realizzazione dei diversi interventi sarà necessaria l'acquisizione di tutti i pareri dei diversi Enti coinvolti nel procedimento che le caratteristiche delle opere richiederanno, tali pareri dovranno essere ottenuti prima dell'approvazione del progetto definitivo (ATS, VV.F., Comune di Varese, ecc.).

3.7 IMPATTI DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

Non si rileva che gli interventi possano determinare impatti negativi sulle componenti ambientali.

Non sono necessarie misure compensative.

3.8 STIMA DEI COSTI E FONTI DI FINANZIAMENTO

Per la determinazione dei costi di costruzione per il progetto di social housing integrato per il quartiere di Biomo Inferiore sono stati considerati i seguenti parametri:

- Recupero fabbricato via Walder 44
Superficie 660mq
Costo a mq € 2.200,00
- Pertinenza: corte via Walder 44 – via Frasconi 10
Superficie 275mq
Costo a mq € 160,00
- Ristrutturazione fabbricato via Frasconi 4
Superficie 1.150mq
Costo a mq € 1.600,00
- Ristrutturazione fabbricato via Walder 48-50
Superficie 1.300mq
Costo a mq € 1.600,00
- Rimessa corte via Walder 48-50 – via Frasconi 4
Superficie 1.120mq

Costo a mq € 200,00

- Manutenzione straordinaria alloggi via De Cristoforis. Via Frasconi 5, via Walder 37

Alloggi n.10

Costo per Alloggio € 20.000,00

- Interventi di efficientamento energetico via Frasconi 2, via Frasconi 8, via Frasconi 10

Superficie 990mq

Costo a mq € 500,00

- Area Cagna – Riconversione uffici

Superficie 1.250mq

Costo a mq € 1.200,00

- Area Cagna – interventi puntuali di efficientamento alloggi SAP

Superficie 810mq

Costo a mq € 100,00

- Area Cagna – Riqualificazione giardino

Superficie 1995mq

Costo a mq € 160,00

La sommatoria di tutti i costi parametrati porta ad un costo complessivo di € 8.155.400,00 a cui si aggiungono i costi per la sicurezza stimati in €. 194.600,00, per un totale di €. 8.350.000,00

3.9 POSSIBILI SISTEMI DI REALIZZAZIONE DA IMPIEGARE

Oltre a quanto già riportato nei paragrafi precedenti, si specifica ulteriormente che dovranno essere utilizzati sistemi realizzativi che privilegino l'uso di tecniche orientate alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO₂, il miglioramento della qualità ecologica degli interni e le risorse impiegati. Sono inoltre da privilegiare sistemi che consentano di ridurre sensibilmente i tempi di realizzazione delle opere, mediante il ricorso a tecniche di prefabbricazione, preassemblaggio dei componenti, ecc.

Nello specifico il progetto del nuovo edificio scolastico si pone i seguenti obiettivi generali:

1. Risparmio energetico e approccio bioclimatico;
2. Utilizzo di materiali ecologici ed eco-compatibili per perseguire l'abbattimento dell'impatto ambientale dell'edificio;
3. Raggiungimento del massimo comfort dell'ambiente scolastico;
4. Adeguamento degli spazi alle esigenze della didattica innovativa;
5. Valorizzazione delle zone e delle aree verdi pubbliche e a servizio della scuola.

3.10 REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE

Il progetto dell'intervento dovrà essere redatto nel rispetto della normativa vigente in materia di lavori pubblici, delle norme tecniche generali, nonché delle normative vigenti in materia di sicurezza sul posto di lavoro, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, del dimensionamento dell'impiantistica e delle norme tecniche per le costruzioni.

In via non esaustiva si possono richiamare:

- D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 recante Codice dei contratti pubblici;
- D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 recante Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto per quanto ancora applicabile;
- DM 19 aprile 2000, n. 145 Regolamento recante il capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici, ai sensi dell'articolo 3, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni;
- D.lgs. 9 aprile 2008, n.81 recante Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- DPR n. 380 - 06.06.2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- D.M. 17.06.2016 – Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del Decreto Legislativo n. 50 del 2016.

Sicurezza per i luoghi di lavoro

- D.Lgs.n.81 del 09/04/2008 - “Attuazione dell’articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro” e successive modifiche ed integrazioni di cui: al D.Lgs.n.106 del 03/08/2009; alla legge n. 136 del 13/08/2010; al D.Lgs. 50/2016;

Regolamenti locali

- NTA del Piano di Governo del Territorio del Comune di Varese;
- Regolamento locale di Igiene Tipo Redatto dalla Regione Lombardia ed adottato dal Comune di Varese;
- Regolamento d’uso e tutela del verde pubblico e privato;

Tetti verdi

- Norma UNI 11235-2015.

Invarianza idraulica

- Regolamento Regionale n. 7 – 23.11.2017 - Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)

Strutture

- Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 e s.m.i.;
- 02.02.2009 - Circolare ministeriale n. 617;
- Legge Regionale n. 12 - 11.03.2005 “Legge per il governo del territorio”;
- Legge 05.11.1971 n°1086 - “Norme tecniche per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche”.

Acustica

- Legge Regione Lombardia 10.08.2001 n.13 - Norme Regione Lombardia in materia d’inquinamento acustico;
- DCPM 05.12.1997 - Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici;
- Legge 26.10.1995 n.447 e s.m.i. - Legge quadro sull’inquinamento acustico;
- D.P.C.M. 01.03.1991 - Limiti massimi di esposizione negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno.

Contenimento energetico

- 12.01.2017 n. 176 DECRETO DIRIGENTE UNITA’ ORGANIZZATIVA - «Aggiornamento delle disposizioni in merito

alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e al relativo attestato di prestazione energetica in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n. 6480/2015 e n. 224/2016»;

- Delibera Giunta Regione Lombardia VIII/5018 del 22.12.2008 - Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs.192/2005 e degli artt. 9 e 25 della LR Lombardia 24/2006;
- D.Lgs.n.311 del 29.12.2006 - Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
- Legge Regione Lombardia n.24 - 11.12.2006 - Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente;
- D.P.R. 26.08.1993 n. 412 - Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4 comma 4 della legge 9/1/1991 n. 10;
- Legge 09.01.1991 n.10 e s.m.i. - Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

Criteri Ambientali Minimi (CAM)

- DM 11 ottobre 2017 - Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici.
- Decreto 11 gennaio 2017 - Adozione dei criteri ambientali minimi per gli arredi per interni, per l'edilizia e per i prodotti tessili;
- Decreto 5 febbraio 2015 - Criteri ambientali minimi per l'acquisto di articoli per l'arredo urbano;
- Decreto 13 dicembre 2013 - Criteri ambientali minimi per l'affidamento del Servizio di gestione del verde pubblico, per Acquisto di ammendanti, di piante ornamentali e impianti di irrigazione e Forniture di attrezzature elettriche ed elettroniche d'ufficio.

Infrastrutture e trasporti

- D.Lgs n. 285 del 30 aprile 1992 e smi
- D.Lgs n. 495 del 16 dicembre 1992 e smi
- DM Infrastrutture e Trasporti 5.11.2001
- DM Infrastrutture e Trasporti 22.04.2004
- DM Infrastrutture e Trasporti 19.04.2006

Abbattimento barriere architettoniche

- D.P.R. 503 - 24.07.1996 - Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- D.M. LL.PP. 14.06.1989 n.236 - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Legge Regione Lombardia 20.02.1989 n.6 - Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione;
- Legge 9 gennaio 1989 n. 13 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Sicurezza e prevenzione antincendio

- DECRETO 12 aprile 2019 - Modifiche al decreto 3 agosto 2015, recante l'approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139
- D.P.R. 01.08.2011, n. 151 - Regolamento recante semplificazione della disciplina dei pro-cedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 49 comma 4-quater, decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;
- D.M. 07.08.2012 - Decreto del Ministro dell'Interno - "Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7 del decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151";
- D.M. 3.8.2015 - Norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 8 marzo 2006, n. 139;
- D.M. 22.2.2006 - Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici;
- D.M. 15.9.2005 - Regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi;
- Nota DCPREV protocollo n.1324 del 07.02.2012 - Guida per l'installazione degli impianti fotovoltaici;
- Nota protocollo n.6334 del 04.05.2012 - Chiarimenti alla nota 07.02.2012 protocollo DCPREV n.1324 - Guida per l'installazione degli impianti fotovoltaici;
- D.M. 20.12.2012 - Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi;
- Decreto Ministero dell'Interno 03.11.2004 - Disposizioni relative all'installazione ad alla manutenzione dei dispositivi per l'apertura delle porte installate lungo le vie di esodo, relativamente alla sicurezza in caso d'incendio;
- Decreto 06.12.2011 – Modifica al decreto 3 novembre 2004 concernente l'installazione e la manutenzione dei dispositivi per l'apertura delle porte installate lungo le vie di esodo, relativamente alla sicurezza in caso d'incendio;
- D.M. 30.11.1983 - Termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi.
- Circolare n. 4 del 1.04.2002 - Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili;
- DM 09.03.2007 - Prestazioni di resistenza al fuoco delle costruzioni nelle attività soggette al controllo del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e LC P414-4122 del 28-3-2008 di chiarimenti;
- Decreto Ministero dell'Interno del 16.02.2007 - Classificazione di resistenza al fuoco di prodotti ed elementi costruttivi di opere da costruzione;
- D.M. 10.03.2005 modificato dal DM 25.10.2007 - Classi di reazione al fuoco per i prodotti da costruzione da impiegarsi nelle opere per le quali è prescritto il requisito della sicurezza in caso d'incendio;
- D.M. 15.03.2005 - Requisiti di reazione al fuoco dei prodotti da costruzione installati in attività disciplinate da specifiche disposizioni tecniche di prevenzione incendi in base al sistema di classificazione europeo;
- D.M. 9.5.2007 - Direttive per l'attuazione dell'approccio ingegneristico alla sicurezza antincendio; Lett. Circ. prot. n. 4921 del 17 luglio 2007 (Primi indirizzi applicativi); Lett. Circ. prot. n. DCPST/427 del 31 marzo 2008 (Trasmissione delle linee guida per l'approvazione dei progetti e della scheda rilevamento dati predisposte dall'Osservatorio);

- D.M. 10.03.1998 - Criteri generali di sicurezza antincendio per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro;
- D.Lgs. 9.4.2008 n. 81 - Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, coordinato con le modifiche apportate dal D.Lgs 3 agosto 2009 n. 106 e da successivi provvedimenti;
- D.Lgs 19.12.1994 n.758 - Modificazioni alla disciplina sanzionatoria in materia di lavoro; Lett. Circ. prot. n. 14005 del 26/10/2011 (Prevenzione incendi e vigilanza in materia di sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro); Circolare N. 3 MI.SA. (96) 3 prot. n. P108/4101 sott. 72/C.1.(18) del 23/1/1996 (Competenze e adempimenti da parte del C.N.VV.F.);

Stime

- Prezzario Regionale delle opere pubbliche 2020 - REGIONE LOMBARDIA - vol. 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, e vol. SPECIFICHE TECNICHE;
- Norme di Misura e Valutazione contenute quale parte integrante nei vol. 1.1, 1.2, 2.1 e 2.2 del Prezzario Regionale di cui sopra;

ed inoltre

- D.Lgs.n.17 del 27.01.2010 - Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori;
- D.P.R. n° 459 del 24.07.1996 - "Direttiva Macchine" limitatamente agli articoli non abrogati dal D.Lgs.n.17/2010;
- D.M. del 01.04.2004 - Ambiente e Tutela del Territorio - Utilizzo di materiali eco-attivi;
- D.Lgs.n°152 del 03.04.2006 - Testo Unico in materia ambientale;
- D.M. n°37 del 22.01.2008 - Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici e s.m.i.;
- D.P.R. n° 462 del 22 ottobre 2001 - Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi;
- Norma CEI 81-10/2 (EN 62305-2) – Valutazione del Rischio di Fulminazione;
- Normativa UNI 8612 - Norme per cancelli motorizzati per edilizia varia;
- Normativa UNI 8725 - Norme ascensore per edilizia residenziale;
- Normativa UNI 9801 - Norme impianto di sollevamento fissi per disabili;
- Normativa CEI 648 - 11/17 - Norme per impianti elettrici;
- Normativa ISO 9001 - Norme certificazione sistemi di qualità;
- Specifiche normative UNI per prestazioni particolari previste da lavorazioni o materiali di Progetto.

4. ALLEGATI

A1 - Manifestazione d'interesse

A2 - Delibera CIPE n.127 del 22.12.2017

A3 - Decreto Interministeriale 193_2021

A4 - Relazione Storica CASA FRASCONI, via Walder 44

A5 - Decreto di vincolo_E

A6 - Schede catastali

A7 - Schemi distributivi Studentati

A8 - Calcolo parcella

A9 – Planimetrie

A10 – DGR n. XI / 5126 del 02/08/2021 – criteri e modalità di trasferimento delle risorse ai soggetti attuatori per l'attuazione dei programmi integrati di edilizia residenziale sociale, ai sensi della Delibera CIPE 127/2017